RENTAL MARKET REPORT

St. Catharines-Niagara

Apartment vacancy rate almost unchanged in 2004

The vacancy rate in the St. Catharines-Niagara Census Metropolitan Area (CMA) has remained essentially unchanged from last year. According to the October 2004 Rental Market Survey, the vacancy rate for privately initiated rental apartments in buildings of three or more units inched slightly lower to 2.6 per cent in 2004 down from 2.7 per cent last year.

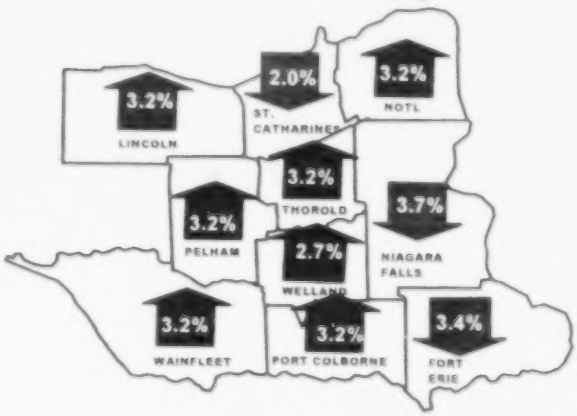
The local rental market bucked the trend observed in other major centres across Ontario. Vacancy rates within the CMA were one of the two in Ontario to experience a decline this year. Demand for rental housing has remained strong in the St. Catharines-Niagara CMA despite attractive mortgage rates drawing renters into home ownership.

OCTOBER 2004 SURVEY

IN THIS ISSUE

1 Apartment vacancy rate edges lower in 2004
2 **Highlights**
3 Larger centers experience declining vacancy rate
3 Newer rental apartments in demand
3 Low mortgage rates impact row vacancies
4 New Availability Survey
4 National Overview
4 **Rental Market Outlook**
5 Methodology
6-8 Statistical Tables

Vacancy rate falls in larger centers



Rental demand has been supported by three key factors. The first being youth employment which has increased this year. Since this age group (15-24 years of age) has a greater propensity to rent, growth in youth employment has contributed to stronger demand for rental housing this year. Secondly, strong net migration into the region also helped keep rental demand str[illegible]g. Over the last five years on average 1,500 net migrants have moved to the region each year. This trend is expected to continue in the

Milan Gnjec
CMHC Market Analysis
Tel: (416) 218-3424 Fax: (416) 218-3314
mgnjec@cmhc-schl.gc.ca

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02643/

near term with some of these migrants choosing the rental market to meet their housing needs.

Thirdly, refugee flows in the Niagara region have had an impact on rental demand. In a report released earlier this year, CMHC looked at refugee flows into the Niagara region. It was estimated that on average 5,000 refugees per year entered Canada through the Fort-Erie border crossing. Anywhere between 15 to 25 per cent of these refugees chose to remain in the Niagara region. This has put pressure on the rental market and has helped keep demand for rental housing strong.

Partially offsetting the increase in demand has been the strong push towards home ownership. Low mortgage rates have lead to an exodus of renters into home ownership. Many tenants have recognized that renting a large two or three bedroom apartment is comparable to buying a home. Lower down payments required to qualify for insured mortgages and access to RRSP funds for down payments has also helped many tenants make the jump to home ownership.

In terms of new supply, there have been very few completions of rental apartments in the region. Since last October a total five rental apartments have been completed.

Average rents in the region increased by 1.9 per cent to reach $681 in 2004 but did not keep up with inflation. This is a moderate increase relative to the allowable 2.9 per cent rent increase outlined in the provincial guidelines. The tenant protection act permits landlords to adjust rents to market levels on units that turnover, but must keep occupied rent increases in line with the guideline. Above guideline increases are allowable due to significantly higher municipal taxes and utilities, major renovation or repairs, and added security.

Demand for One-Bedroom Apartments Improves

Stronger demand for one-bedroom apartments pushed the average vacancy rate lower in 2004.

One-bedroom and two-bedroom apartments make up close to 90 per cent of all rental dwellings in the region. Changes in the vacancy rate of one and two bedroom dwellings have a dramatic impact on the overall vacancy rate in the region.

Vacancy rates in the region increased across all bedroom types except for one-bedroom apartments. Vacancy rates for one-bedroom apartments fell in 2004. Most pronounced was the decline observed in the major markets of St. Catharines and Niagara falls. The lingering effects of the double cohort and the new Fallsview casino are partly the reason behind the increase in demand observed in this bedroom type.

HIGHLIGHTS

The vacancy rate for private apartments in the St. Catharines-Niagara CMA remained almost unchanged from last year. It edged lower to 2.6 per cent in 2004 down from 2.7 per cent last year.

Vacancy rates are higher in all bedroom types except for one-bedroom units. The vacancy rate for one-bedroom apartments fell from 3.7 to 3.1 per cent in 2004.

Average market rents in the region increased by 1.9 per cent in 2004. The largest jump in average rents was observed in Bachelor suites. The average rent for a Bachelor apartment increased by 4.6 per cent in 2004.

Demand was impacted by youth employment, migration, low mortgage rates and goverment incentive programs.

The St. Catharines-Niagara CMA private apartment vacancy rate is expected to edge slightly lower to 2.2 per cent in 2005.

Private Apartment Vacancy Rate
St. Catharines-Niagara CMA

	2003	2004
Bachelor	3.6	3.7
1-Bedroom	3.7	3.1
2-Bedroom	2.0	2.3
3-Bedroom	2.3	2.8
TOTAL	**2.7**	**2.6**

Average Market Rent
St. Catharines-Niagara CMA

	2003	2004
Bachelor	$ 434	$ 454
1-Bedroom	$ 600	$ 611
2-Bedroom	$ 704	$ 722
3-Bedroom	$ 813	$ 829
TOTAL	**$ 668**	**$ 681**

Large Centres Experience Declining Vacancy Rates

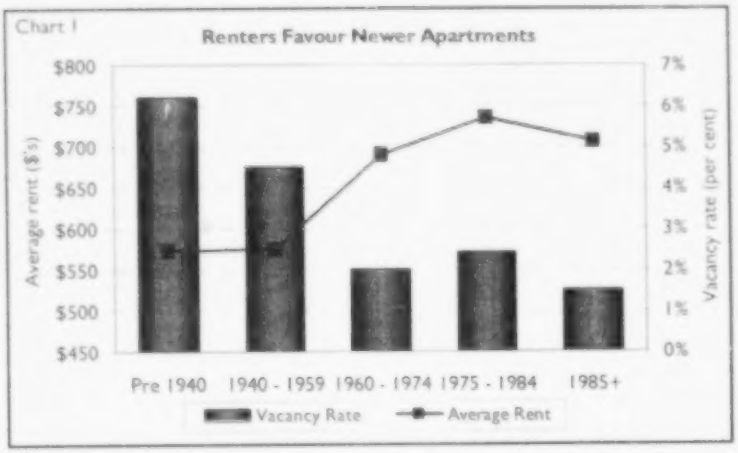
Although the overall vacancy rate for apartments remained relatively flat this year, not all zones encountered the same results (see map on page 1).

Smaller centres in the CMA experienced an increase in vacancy rates. In contrast, the big rental markets of St. Catharines and Niagara Falls, which make up more than 70 per cent of the rental stock in the entire region, saw their vacancy rates edge lower this year. Vacancy rates fell in the major markets as a result specific sub markets trends impacting those zones.

The non-core area of St. Catharines (Zone 2) has historically been the largest and tightest rental market within the CMA. This continues to be the case in 2004. Although its vacancy rate increased to 1.3 per cent it still remains well below the 2.6 per cent average observed within the entire CMA. An increase in student rental demand has kept the vacancy rate low. Anecdotal evidence suggests that there has been a real increase in supply of student rental accommodation from the secondary rental market near Brock University. This increase in supply has kept pace with the rise in student rental demand that came about through the double cohort. Greater competition from the secondary rental market has also kept rent increases at bay. The average market rent in Zone 2 did not change in 2004.

The highest vacancy rate in the region is found in the city core of Niagara Falls (Zone 3). Zone 3 has shown solid signs of improvement this year. Vacancy rates in zone 3 fell from a historical high of 6.2 per cent last year to reach 4.5 per cent in 2004. Industry sources have suggested that the drop in vacancy rate can partly be attributed to the new Fallsview Casino. Many newly employed casino workers have come from other parts of the province and have chosen the rental market to meet their current housing needs.

Chart 1



Newer Rental Apartments in Demand

Most rental apartments in the CMA are more than 30 years old. Higher vacancy rates in older apartments, suggest that many renters favour newer apartments. Although newer apartments tend to have higher rents, renters appear willing to pay a premium for newer units (see Chart 1).

Low Mortgage Rates Impact Row Vacancies

Vacancy rates for row rentals grew as many tenants recognized that renting a large two or three bedroom row home is comparable to buying a home.

Data suggests that the push towards home ownership spurred on by low mortgage rates has had more of an impact on the demand for rental row housing than on the demand for rental apartments.

Most row units in the region are found in the non-core areas of St. Catharines and Niagara falls. Vacancy rates for row housing in the non-core area of St. Catharines (Zone 3) jumped from two per cent in 2003 to 5.6 per cent this year. In the non-core-area of Niagara Falls (Zone 4), the vacancy rate for rows also increased.

Vacancy Rate Drops in Lower Rent Range

Apartments with rents less than $500 experienced the largest drop in vacancies. The vacancy rate for apartments with rents below $500 fell from 6.4 per cent in 2003 to 2.4 per cent this year.

Apartments on the higher end of the rent scale experienced higher

vacancies in 2004. Many renters in higher priced apartments saw the gap between the cost of renting and the cost of owning a home shrink. As a result, some renters in higher priced apartments have shifted towards home ownership.

New Availability Survey

This years Rental Market Survey was expanded to include the number of rental apartments available to rent within the CMA.

According to the survey 4.4 per cent of all privately initiated rental apartments in the St. Catharines-Niagara CMA are available for rent.

An apartment is considered available if the existing tenant has given or has received official notice to move and a new tenant is not occupying the apartment or has not signed a lease. An apartment is also considered available whether or not it is physically occupied. Since availability rates give a slightly broader indication of the trends in available rental supply in the short term, they tend to be slightly higher than vacancy rates.

National Apartment Vacancy Rate Rises

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

Rental Market Outlook

Rental demand is expected to remain fairly stable into 2005. Demand will be sustained by stronger youth employment, strong migration but will also be tempered by affordable home ownership.

Youth employment will follow an improving employment trend in Niagara region next year.

Migration into the region will remain steady. Close to 1650 migrants are expected in 2005. Many of these migrants will look to the rental market to satisfy their housing needs.

Apartment Vacancy Rates By Major Market

Census Metropolitan Area (CMA)	2003	2004
Victoria	1.1	0.6
Sherbrooke	0.7	0.9
Quebec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Trois-Rivieres	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Montreal	1.0	1.5
Hull	1.2	2.1
Kingston	1.9	2.4
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Greater Sudbury	3.6	2.6
Regina	2.1	2.7
Abbotsford	2.5	2.8
Halifax	2.3	2.9
St. John's	2.0	3.1
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Ottawa	2.9	3.9
Charlottetown CA	3.5	4.2
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Windsor	4.3	8.8
CANADA	2.2	2.7

Chart 2 **Vacancy rate will dip lower**

Next year the push towards home ownership will be less of a factor. Although mortgage rates are expected to rise by 50-100 basis points next year they will remain low by historical standards and will encourage home buying. However, higher monthly mortgage payments resulting from higher house prices and slightly higher mortgage rates will dampen the transition of renters into

vacancies in 2004. Many renters in higher priced apartments saw the gap between the cost of renting and the cost of owning a home shrink. As a result, some renters in higher priced apartments have shifted towards home ownership.

New Availability Survey

This years Rental Market Survey was expanded to include the number of rental apartments available to rent within the CMA.

According to the survey 4.4 per cent of all privately initiated rental apartments in the St. Catharines-Niagara CMA are available for rent.

An apartment is considered available if the existing tenant has given or has received official notice to move and a new tenant is not occupying the apartment or has not signed a lease. An apartment is also considered available whether or not it is physically occupied. Since availability rates give a slightly broader indication of the trends in available rental supply in the short term, they tend to be slightly higher than vacancy rates.

National Apartment Vacancy Rate Rises

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

Rental Market Outlook

Rental demand is expected to remain fairly stable into 2005. Demand will be sustained by stronger youth employment, strong migration but will also be tempered by affordable home ownership.

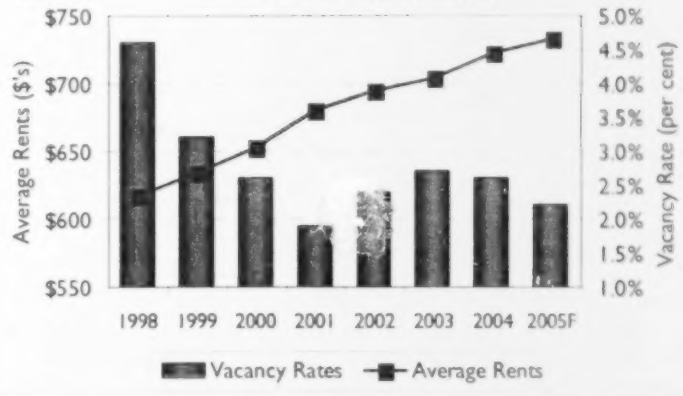
Youth employment will follow an improving employment trend in Niagara region next year.

Migration into the region will remain steady. Close to 1650 migrants are expected in 2005. Many of these migrants will look to the rental market to satisfy their housing needs.

Apartment Vacancy Rates By Major Market

Census Metropolitan Area (CMA)	2003	2004
Victoria	1.1	0.6
Sherbrooke	0.7	0.9
Quebec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Trois-Rivieres	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Montreal	1.0	1.5
Hull	1.2	2.1
Kingston	1.9	2.4
St. Catharines-Niagara	**2.7**	**2.6**
Greater Sudbury	3.6	2.6
Regina	2.1	2.7
Abbotsford	2.5	2.8
Halifax	2.3	2.9
St. John's	2.0	3.1
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Ottawa	2.9	3.9
Charlottetown CA	3.5	4.2
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Windsor	4.3	8.8
CANADA	**2.2**	**2.7**

Chart 2 **Vacancy rate will dip lower**



Next year the push towards home ownership will be less of a factor. Although mortgage rates are expected to rise by 50-100 basis points next year they will remain low by historical standards and will encourage home buying However, higher monthly mortgage payments resulting from higher house prices and slightly higher mortgage rates will dampen the transition of renters into

home ownership as many interest rate sensitive first time buyers are affected.

With little new supply of rental accommodation, expect the rental market to remain fairly tight in 2005. The vacancy rate for private apartments will edge slightly lower 2.2 per cent next year (see Chart 2). Rent increases will be in-line with the guidelines released by the Ministry of Municipal Affairs and Housing which for 2005 are a moderate 1.5 per cent. Expect the average rent for the benchmark two-bedroom apartment to reach $733 in 2005.

From a long term demographic perspective rental demand will remain strong. With the number of one-person households expected to increase steadily over the next ten years, demand for rental accommodation will remain healthy.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

DEFINITIONS

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

ACKNOWLEDGEMENT

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

MARKET ZONES

The survey zones reported in this publication are shown in the map on page 1.

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATE

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%) St. Catharines-Niagara CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1.7	6.0	3.2	3.0	3.7	3.0	5.4	3.9	3.4	3.2
Zone 2	4.0	2.3	1.6	1.3	0.5	1.1	2.5	1.9	1.2	1.3
St. Catharines 1-2	2.4	4.6	2.4	2.1	1.6	1.7	3.0	2.3	2.1	2.0
Zone 3	**	**	11.8	6.6	3.7	3.2	**	**	6.2	4.5
Zone 4	**	0.0	0.4	2.8	2.6	1.7	**	5.7	2.2	2.4
Niagara Falls 3-4	**	3.8	8.6	5.4	3.3	2.6	2.2	6.5	4.6	3.7
Zone 5	**	**	2.2	4.2	1.2	1.9	**	**	1.8	2.7
Zone 6	**	**	3.4	2.3	2.0	4.1	1.7	0.0	2.5	3.2
Zone 7	**	**	**	2.2	3.0	4.3	**	**	5.5	3.4
St. Catharines-Niagara CMA	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 2: APARTMENT AVERAGE RENTS

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type (%) St. Catharines-Niagara CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	$442	$441	$587	$615	$693	$73^	$794	**	$630	$666
Zone 2	$490	$516	$647	$657	$769	$779	$930	$887	$743	$743
St. Catharines 1-2	$458	$469	$619	$637	$742	$765	$909	$876	$698	$713
Zone 3	**	**	$601	$592	$682	$705	**	**	$646	$660
Zone 4	**	**	$629	$637	$704	$727	**	$800	$691	$712
Niagara Falls 3-4	**	$451	$610	$606	$691	$714	**	$776	$663	$681
Zone 5	**	**	$564	$575	$668	$660	**	**	$627	$631
Zone 6	**	**	$546	$549	$650	$672	$718	$742	$614	$627
Zone 7	**	**	**	**	$618	$662	**	**	$582	$629
St. Catharines-Niagara CMA	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$704**	**$722**	**$813**	**$829**	**$668**	**$681**

TABLE 3: APARTMENT AVAILABILITY RATES

Private Apartments - Availability Rate and Vacancy Rate by Zone St. Catharines-Niagara CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Area	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate
Zone 1	8.4	6.0	4.5	3.0	4.5	3.0	3.9	3.9	4.7	3.2
Zone 2	5.7	2.3	3.2	1.3	3.6	1.1	3.4	1.9	3.5	1.3
St. Catharines 1-2	7.4	4.6	3.8	2.1	3.9	1.7	3.5	2.3	4.0	2.0
Zone 3	**	**	8.3	6.6	4.7	3.2	**	**	6.2	4.5
Zone 4	6.6	0.0	3.4	2.8	3.1	1.7	7.1	5.7	3.7	2.4
Niagara Falls 3-4	8.4	3.8	6.9	5.4	4.1	2.6	7.5	6.5	5.2	3.7
Zone 5	**	**	6.2	4.2	3.7	1.9	**	**	4.7	2.7
Zone 6	**	**	3.3	2.3	4.9	4.1	1.4	0.0	4.1	3.2
Zone 7	**	**	3.8	2.2	4.3	4.3	**	**	4.1	3.4
St. Catharines-Niagara CMA	**6.2**	**3.7**	**4.7**	**3.1**	**4.0**	**2.3**	**4.6**	**2.8**	**4.4**	**2.6**

** *Sample size too small to be released*

N/U *No Units*

TABLE 4: NUMBER OF VACANT APARTMENTS

Private Apartments - Vacant and Total Universe
St. Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	10	170	45	1,488	41	1,399	4	109	101	3,167
Zone 2	2	98	23	1,689	27	2,567	10	511	62	4,865
St. Catharines 1-2	12	267	67	3,177	69	3,966	14	621	163	8,032
Zone 3	**	**	45	689	40	1,268	**	**	95	2,097
Zone 4	0	16	8	292	15	869	8	144	31	1,320
Niagara Falls 3-4	3	90	53	981	55	2,136	14	209	126	3,417
Zone 5	**	**	42	997	30	1,574	**	**	78	2,876
Zone 6	**	**	11	469	35	857	0	119	47	1,489
Zone 7	**	**	5	217	10	238	**	**	17	487
St. Catharines-Niagara CMA	**19**	**522**	**179**	**5,841**	**199**	**8,771**	**33**	**1,166**	**430**	**16,300**

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATE BY YEAR OF COMPLETION

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	7.7	13.6	9.1	4.8	3.4	**	**	8.4	6.2
1940 - 1959	0.0	4.1	7.4	3.8	5.2	5.5	**	1.4	5.9	4.5
1960 - 1974	3.3	3.6	2.5	2.2	1.3	1.7	2.2	2.7	1.9	2.0
1975 - 1984	0.0	1.5	2.3	2.8	1.2	2.0	1.8	3.2	1.7	2.4
1985 - 1994	**	**	1.3	1.5	2.3	1.6	**	**	1.8	1.5
After 1995	N/U	N/U	**	**	0.0	**	**	**	0.0	**
Total	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 6: APARTMENT AVERAGE RENTS BY YEAR OF COMPLETION

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	$460	$524	$516	$589	$629	**	**	$544	$572
1940 - 1959	$426	$431	$525	$524	$615	$618	**	$754	$585	$576
1960 - 1974	$444	$461	$605	$620	$702	$720	$767	$847	$666	$689
1975 - 1984	$503	$487	$644	$663	$754	$771	$841	$853	$719	$736
1985 - 1994	**	**	$594	$632	$736	$756	**	**	$687	$705
After 1995	N/U	N/U	**	**	$700	**	**	**	$1,002	**
Total	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$704**	**$722**	**$813**	**$829**	**$668**	**$681**

TABLE 7: APARTMENT VACANCY RATE BY STRUCTURE SIZE

Private Apartments - Average Vacancy Rate by Structure Size and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Structure Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	8.4	2.2	9.6	7.5	4.8	3.8	2.6	3.3	6.3	4.9
6 - 19 Units	3.9	4.2	5.4	3.4	3.5	3.3	**	**	4.2	3.4
20 - 49 Units	0.0	3.9	2.0	2.3	1.3	2.4	0.0	2.9	1.4	2.4
50 - 99 Units	**	1.4	1.1	1.9	1.0	1.1	2.7	1.8	1.1	1.5
100+ Units	0.0	**	1.6	1.4	0.7	1.3	2.2	3.5	1.1	1.7
Total	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATE

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%)
St. Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1.7	6.0	3.2	3.0	3.7	3.0	5.4	3.9	3.4	3.2
Zone 2	4.0	2.3	1.6	1.3	0.5	1.1	2.5	1.9	1.2	1.3
St. Catharines 1-2	2.4	4.6	2.4	2.1	1.6	1.7	3.0	2.3	2.1	2.0
Zone 3	**	**	11.8	6.6	3.7	3.2	**	**	6.2	4.5
Zone 4	**	0.0	0.4	2.8	2.6	1.7	**	5.7	2.2	2.4
Niagara Falls 3-4	**	3.8	8.6	5.4	3.3	2.6	2.2	6.5	4.6	3.7
Zone 5	**	**	2.2	4.2	1.2	1.9	**	**	1.8	2.7
Zone 6	**	**	3.4	2.3	2.0	4.1	1.7	0.0	2.5	3.2
Zone 7	**	**	**	2.2	3.0	4.3	**	**	5.5	3.4
St. Catharines-Niagara CMA	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 2: APARTMENT AVERAGE RENTS

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type (%)
St. Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	$442	$441	$587	$615	$693	$739	$794	**	$630	$666
Zone 2	$490	$516	$647	$657	$769	$779	$930	$887	$743	$743
St. Catharines 1-2	$458	$469	$619	$637	$742	$765	$909	$876	$698	$713
Zone 3	**	**	$601	$592	$682	$705	**	**	$646	$660
Zone 4	**	**	$629	$637	$704	$727	**	$800	$691	$712
Niagara Falls 3-4	**	$451	$610	$606	$691	$714	**	$776	$663	$681
Zone 5	**	**	$564	$575	$668	$660	**	**	$627	$631
Zone 6	**	**	$546	$549	$650	$672	$718	$742	$614	$627
Zone 7	**	**	**	**	$618	$662	**	**	$582	$629
St. Catharines-Niagara CMA	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$704**	**$722**	**$813**	**$829**	**$668**	**$681**

TABLE 3: APARTMENT AVAILABILITY RATES

Private Apartments - Availability Rate and Vacancy Rate by Zone
St. Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate	Avl Rate	Vac Rate
Zone 1	8.4	6.0	4.5	3.0	4.5	3.0	3.9	3.9	4.7	3.2
Zone 2	5.7	2.3	3.2	1.3	3.6	1.1	3.4	1.9	3.5	1.3
St. Catharines 1-2	7.4	4.6	3.8	2.1	3.9	1.7	3.5	2.3	4.0	2.0
Zone 3	**	**	8.3	6.6	4.7	3.2	**	**	6.2	4.5
Zone 4	6.6	0.0	3.4	2.8	3.1	1.7	7.1	5.7	3.7	2.4
Niagara Falls 3-4	8.4	3.8	6.9	5.4	4.1	2.6	7.5	6.5	5.2	3.7
Zone 5	**	**	6.2	4.2	3.7	1.9	**	**	4.7	2.7
Zone 6	**	**	3.3	2.3	4.9	4.1	1.4	0.0	4.1	3.2
Zone 7	**	**	3.8	2.2	4.3	4.3	**	**	4.1	3.4
St. Catharines-Niagara CMA	**6.2**	**3.7**	**4.7**	**3.1**	**4.0**	**2.3**	**4.6**	**2.8**	**4.4**	**2.6**

** *Sample size too small to be released*
N/U *No Units*

TABLE 4: NUMBER OF VACANT APARTMENTS

Private Apartments - Vacant and Total Universe
St. Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	10	170	45	1,488	41	1,399	4	109	101	3,167
Zone 2	2	98	23	1,689	27	2,567	10	511	62	4,865
St. Catharines 1-2	12	267	67	3,177	69	3,966	14	621	163	8,032
Zone 3	**	**	45	689	40	1,268	**	**	95	2,097
Zone 4	0	16	8	292	15	869	8	144	31	1,320
Niagara Falls 3-4	3	90	53	981	55	2,136	14	209	126	3,417
Zone 5	**	**	42	997	30	1,574	**	**	78	2,876
Zone 6	**	**	11	469	35	857	0	119	47	1,489
Zone 7	**	**	5	217	10	238	**	**	17	487
St. Catharines-Niagara CMA	**19**	**522**	**179**	**5,841**	**199**	**8,771**	**33**	**1,166**	**430**	**16,300**

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATE BY YEAR OF COMPLETION

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	7.7	13.6	9.1	4.8	3.4	**	**	8.4	6.2
1940 - 1959	0.0	4.1	7.4	3.8	5.2	5.5	**	1.4	5.9	4.5
1960 - 1974	3.3	3.6	2.5	2.2	1.3	1.7	2.2	2.7	1.9	2.0
1975 - 1984	0.0	1.5	2.3	2.8	1.2	2.0	1.8	3.2	1.7	2.4
1985 - 1994	**	**	1.3	1.5	2.3	1.6	**	**	1.8	1.5
After 1995	N/U	N/U	**	**	0.0	**	**	**	0.0	**
Total	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 6: APARTMENT AVERAGE RENTS BY YEAR OF COMPLETION

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Pre 1940	**	$460	$524	$516	$589	$629	**	**	$544	$572
1940 - 1959	$426	$431	$525	$524	$615	$618	**	$754	$585	$576
1960 - 1974	$444	$461	$605	$620	$702	$720	$767	$847	$666	$689
1975 - 1984	$503	$487	$644	$663	$754	$771	$841	$853	$719	$736
1985 - 1994	**	**	$594	$632	$736	$756	**	**	$687	$705
After 1995	N/U	N/U	**	**	$700	**	**	**	$1,002	**
Total	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$704**	**$722**	**$813**	**$829**	**$668**	**$681**

TABLE 7: APARTMENT VACANCY RATE BY STRUCTURE SIZE

Private Apartments - Average Vacancy Rate by Structure Size and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara CMA

Structure Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	8.4	2.2	9.6	7.5	4.8	3.8	2.6	3.3	6.3	4.9
6 - 19 Units	3.9	4.2	5.4	3.4	3.5	3.3	**	**	4.2	3.4
20 - 49 Units	0.0	3.9	2.0	2.3	1.3	2.4	0.0	2.9	1.4	2.4
50 - 99 Units	**	1.4	1.1	1.9	1.0	1.1	2.7	1.8	1.1	1.5
100+ Units	0.0	**	1.6	1.4	0.7	1.3	2.2	3.5	1.1	1.7
Total	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.0**	**2.3**	**2.3**	**2.8**	**2.7**	**2.6**

TABLE 8: APARTMENT VACANCY RATE BY RENT RANGE

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%)
St. Catharines-Niagara CMA

	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Rent Range	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< $500	4.9	2	8.3	2	5.2	4.7	**	**	6.4	2.4
$ 500 - 599	2.9	11.3	5.3	6	4.6	2.3	**	**	4.8	4.8
$ 600 - 699	**	**	1.6	2.7	2.7	3.2	1	11.2	2.1	3.1
$ 700 - 799	N/U	N/U	3.2	2.5	1.8	1.9	9.7	0	2.3	1.9
$ 800 - 899	N/U	N/U	**	**	0.2	2.2	1.5	3.2	0.6	2.4
$900 +	N/U	N/U	**	N/U	**	**	**	3.2	2.3	2.6

TABLE 9: ROW AND APARTMENT VACANCY RATE

Private Row and Apartment - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara

	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1.7	6	3.2	3	3.7	3	4.7	4.3	3.4	3.2
Zone 2	4	2.3	1.6	1.3	0.8	1.2	2	3	1.3	1.5
St. Catharines 1-2	2.4	4.6	2.4	2.1	1.7	1.8	2.4	3.3	2.1	2.2
Zone 3	**	**	11.7	6.6	3.8	3.2	**	**	6.1	4.5
Zone 4	**	0	1.4	2.6	2.5	1.6	3.8	7.4	2.6	3.1
Niagara Falls 3-4	**	3.8	8.7	5.3	3.2	2.5	3.2	7.5	4.6	3.9
Zone 5	**	**	2.2	4.2	1.2	1.9	0.9	4.7	1.8	3
Zone 6	**	**	3.4	2.3	2	4	1.5	0	2.5	3.1
Zone 7	**	**	**	2.2	2.8	4.2	**	**	5.1	3.2
St. Catharines-Niagara CMA	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.1**	**2.3**	**2.2**	**4.3**	**2.7**	**2.8**

TABLE 10: ROW AND APARTMENT AVERAGE RENTS

Private Row and Apartment - Average Rents by Zone and Bedroom Type
St. Catharines-Niagara

	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	$442	$441	$587	$615	$693	$739	$804	**	$631	$671
Zone 2	$490	$515	$647	$657	$762	$778	$884	$869	$740	$747
St. Catharines 1-2	$458	$469	$619	$637	$739	$765	$874	$862	$699	$718
Zone 3	**	**	$601	$592	$682	$705	**	**	$647	$661
Zone 4	**	**	$627	$634	$704	$726	**	$756	$694	$712
Niagara Falls 3-4	**	$451	$609	$605	$691	$714	$734	$751	$667	$683
Zone 5	**	**	$564	$575	$668	$660	$687	**	$632	$636
Zone 6	**	**	$546	$549	$650	$672	$729	$757	$617	$630
Zone 7	**	**	**	**	$619	$662	**	**	$591	$635
St. Catharines-Niagara CMA	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$703**	**$722**	**$788**	**$808**	**$670**	**$686**

** *Sample size too small to be released*

N/U *No Units*

TABLE 8: APARTMENT VACANCY RATE BY RENT RANGE

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%) St. Catharines-Niagara CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Rent Range	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< $500	4.9	2	8.3	2	5.2	4.7	**	**	6.4	2.4
$ 500 - 599	2.9	11.3	5.3	6	4.6	2.3	**	**	4.8	4.8
$ 600 - 699	**	**	1.6	2.7	2.7	3.2	1	11.2	2.1	3.1
$ 700 - 799	N/U	N/U	3.2	2.5	1.8	1.9	9.7	0	2.3	1.9
$ 800 - 899	N/U	N/U	**	**	0.2	2.2	1.5	3.2	0.6	2.4
$900 +	N/U	N/U	**	N/U	**	**	**	3.2	2.3	2.6

TABLE 9: ROW AND APARTMENT VACANCY RATE

Private Row and Apartment - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type St. Catharines-Niagara										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1.7	6	3.2	3	3.7	3	4.7	4.3	3.4	3.2
Zone 2	4	2.3	1.6	1.3	0.8	1.2	2	3	1.3	1.5
St. Catharines 1-2	2.4	4.6	2.4	2.1	1.7	1.8	2.4	3.3	2.1	2.2
Zone 3	**	**	11.7	6.6	3.8	3.2	**	**	6.1	4.5
Zone 4	**	0	1.4	2.6	2.5	1.6	3.8	7.4	2.6	3.1
Niagara Falls 3-4	**	3.8	8.7	5.3	3.2	2.5	3.2	7.5	4.6	3.9
Zone 5	**	**	2.2	4.2	1.2	1.9	0.9	4.7	1.8	3
Zone 6	**	**	3.4	2.3	2	4	1.5	0	2.5	3.1
Zone 7	**	**	**	2.2	2.8	4.2	**	**	5.1	3.2
St. Catharines-Niagara CMA	**3.6**	**3.7**	**3.7**	**3.1**	**2.1**	**2.3**	**2.2**	**4.3**	**2.7**	**2.8**

TABLE 10: ROW AND APARTMENT AVERAGE RENTS

Private Row and Apartment - Average Rents by Zone and Bedroom Type St. Catharines-Niagara										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
Area	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	$442	$441	$587	$615	$693	$739	$804	**	$631	$671
Zone 2	$490	$515	$647	$657	$762	$778	$884	$869	$740	$747
St. Catharines 1-2	$458	$469	$619	$637	$739	$765	$874	$862	$699	$718
Zone 3	**	**	$601	$592	$682	$705	**	**	$647	$661
Zone 4	**	**	$627	$634	$704	$726	**	$756	$694	$712
Niagara Falls 3-4	**	$451	$609	$605	$691	$714	$734	$751	$667	$683
Zone 5	**	**	$564	$575	$668	$660	$687	**	$632	$636
Zone 6	**	**	$546	$549	$650	$672	$729	$757	$617	$630
Zone 7	**	**	**	**	$619	$662	**	**	$591	$635
St. Catharines-Niagara CMA	**$434**	**$454**	**$600**	**$611**	**$703**	**$722**	**$788**	**$808**	**$670**	**$686**

** *Sample size too small to be released*

N/U *No Units*

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

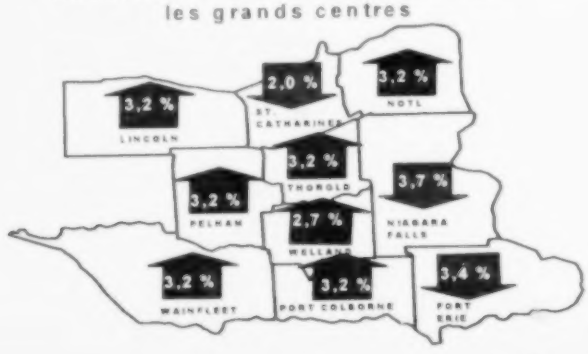
Le taux d'inoccupation des appartements : quasi inchangé en 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation n'a pratiquement pas bougé depuis 2003. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004, la proportion d'appartements inoccupés, dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs, s'établissait à 2,6 %, contre 2,7 % en 2003.

Le marché local est allé à contre-courant de la tendance dans d'autres grands centres ontariens. La RMR était en effet l'une de deux en Ontario où le taux d'inoccupation s'est replié en 2004. Même si les taux hypothécaires avantageux ont encouragé les locataires à accéder à la propriété, la demande de logements locatifs est demeurée robuste dans la RMR de St. Catharines-Niagara.

Trois facteurs ont étayé la demande. Tout d'abord, l'emploi des jeunes s'est accru cette année, ce qui a contribué à l'accroissement de la demande, puisque ce groupe, âgé de 15 à 24 ans, est plus enclin à louer un logement. Ensuite, le bilan migratoire élevé de la région a été un facteur déterminant. Pendant les cinq dernières années, la migration nette a en effet atteint en moyenne 1 500 par an. Cette tendance devrait se poursuivre à court terme, et certains des migrants se tourneront vers le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Recul du taux d'inoccupation dans les grands centres



SOMMAIRE

1 Léger repli des taux d'inoccupation des appartements en 2004
2 **Résumé**
3 Recul du taux d'inoccupation dans les grands centres
3 Demande pour les appartements locatifs de construction assez récente
3 Les bas taux hypothécaires influent sur la proportion de maisons en rangée inoccupées
4 Nouvelle Enquête sur la disponibilité des logements
4 Aperçu national
4 **Perspectives du marché locatif**
5 Méthode d'enquête
6-8 Tableaux statistiques

Milan Gnjec
SCHL, Analyse de marché
Tél. : (416) 218-3424 Téléc. : (416) 218-3314
mgnjec@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Troisièmement, le flux de réfugiés dans la région du Niagara a eu une incidence sur la demande de logements locatifs. Plus tôt cette année, la SCHL a examiné l'afflux de réfugiés dans la région du Niagara et publié un rapport à cet effet. On a estimé à 5 000, en moyenne, le nombre de réfugiés qui ont traversé la frontière chaque année à Fort-Erie pour venir s'installer au Canada. De 15 à 25 % de ceux-ci ont choisi de demeurer dans la région du Niagara, ce qui a exercé des pressions sur le marché locatif et contribué à maintenir la demande robuste dans ce secteur.

Toutefois, la forte tendance vers l'accession à la propriété a atténué en partie l'accélération de la demande. Les bas taux hypothécaires ont incité un grand nombre de locataires à devenir propriétaires. Beaucoup ont constaté en effet qu'il ne leur coûterait pas plus cher d'acheter que de louer un grand appartement de deux ou trois chambres. D'autres facteurs ont aussi aidé nombre de locataires à faire le saut vers le marché de la propriété : la faible mise de fonds requise pour répondre aux critères d'admissibilité en vue de l'obtention d'un prêt assuré et la possibilité de puiser dans les REER pour constituer le montant nécessaire.

Du côté de l'offre, très peu de logements locatifs neufs ont été achevés dans la région. Depuis octobre 2003, on a en fait recensé cinq appartements locatifs achevés, au total.

Les loyers moyens ont avancé de 1,9 % dans la région, pour s'établir à 681 $ en 2004 - un rythme inférieur au taux d'inflation. Il s'agit d'une légère majoration par rapport au taux légal de 2,9 % autorisé en vertu des lignes directrices provinciales. La *Loi sur la protection des locataires* permet aux propriétaires-bailleurs de fixer les loyers au niveau du marché au moment d'un changement de locataire. Ils doivent toutefois respecter le taux légal dans le cas des logements occupés. Des majorations dépassant le taux légal sont néanmoins justifiées pour tenir compte de hausses importantes d'impôts municipaux et des services publics, ainsi que des rénovations ou réparations majeures ou de l'ajout de services de sécurité.

Amélioration de la demande d'appartements de une chambre

En 2004, le taux d'inoccupation moyen s'est replié, sous l'effet de l'intensification de la demande d'appartements de une chambre.

Ensemble, les appartements de une et de deux chambres représentent près de 90 % du parc locatif à l'échelle régionale. Toute fluctuation du pourcentage de logements inoccupés dans ces deux segments a donc d'importantes répercussions sur le taux d'inoccupation global de la région.

La proportion de logements vacants s'est accrue dans toutes les catégories d'habitations recensées dans la région, à l'exception des appartements de une chambre où le taux d'inoccupation a régressé en 2004. Ce sont les principaux marchés de St. Catharines et de

RÉSUMÉ

Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est demeuré essentiellement inchangé : de 2,7 % en 2003, il est passé à 2,6 % en 2004.

Le taux d'inoccupation a progressé dans toutes les catégories d'habitations, sauf celle des logements de une chambre, où il a été ramené de 3,7 à 3,1 % en 2004.

Dans la région, la moyenne des loyers du marché s'est accrue de 1,9 % en 2004. Le bond le plus important a été relevé dans la catégorie des studios, où le loyer moyen a grimpé de 4,6 % cette année

L'emploi chez les jeunes, la migration, les bas taux hypothécaires et les programmes d'encouragement gouvernementaux ont tous influé sur la demande.

En 2005, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait se replier légèrement dans la RMR de St. Catharines-Niagara pour s'établir à 2,2 %.

Taux d'inoccupation des app. d'initiative privée
RMR de St. Catharines-Niagara

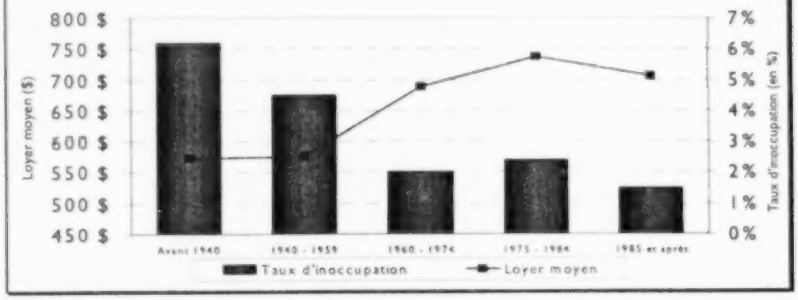
	2003	2004
Studios	3,6	3,7
1 chambre	3,7	3,1
2 chambres	2,0	2,3
3 chambres	2,3	2,8
TOUS LOG. CONFONDUS	**2,7**	**2,6**

Loyer moyen du marché
RMR de St. Catharines-Niagara

	2003	2004
Studios	434 $	454 $
1 chambre	600 $	611 $
2 chambres	704 $	722 $
3 chambres	813 $	829 $
TOUS LOG. CONFONDUS	**668 $**	**681 $**

Niagara Falls qui ont accusé les diminutions les plus marquées. L'effet persistant de la double cohorte et du nouveau casino Fallsview explique en partie l'expansion de la demande dans cette taille de logement.

Graphique 1 **Les locataires préfèrent les appartements de construction récente**



Recul des taux d'inoccupation dans les grands centres

Si le taux d'inoccupation des appartements, toutes catégories confondues, est resté relativement stable cette année, toutes les zones n'ont pas obtenu les mêmes résultats (voir la carte, à la page 1).

Les taux d'inoccupation ont avancé dans les petits centres de la RMR. En contrepartie, la proportion de logements inoccupés a légèrement fléchi dans les grands marchés de St. Catharines et de Niagara Falls, qui englobent plus de 70 % du parc locatif de l'ensemble de la région. Le repli résulte des tendances particulières qui se manifestent dans certains sous-marchés situés dans ces zones.

Depuis toujours, la zone 2 située à l'extérieur du noyau urbain de St. Catharines représente le marché le plus grand et le plus serré de la RMR, et 2004 ne fait pas exception. Le taux d'inoccupation y est monté à 1,3 %, mais il reste bien inférieur à la moyenne de 2,6 % observée dans l'ensemble de la RMR. Cette faiblesse persistante résulte de l'intensification de la demande provenant des étudiants. Selon les données empiriques, il y a eu une croissance réelle de l'offre de logements pour étudiants sur le marché locatif secondaire près de l'université Brock. Cette expansion de l'offre a évolué au même rythme que la demande découlant de l'arrivée de la double cohorte d'étudiants. Par ailleurs, la concurrence accentuée exercée par le marché locatif secondaire a freiné la majoration des loyers. Dans la zone 2, le loyer moyen du marché est ainsi resté inchangé en 2004.

Le noyau urbain de Niagara Falls (Zone 3) a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé. Malgré tout, cette zone affiche des signes concrets d'amélioration cette année. Après avoir atteint un sommet historique (6,2 %) en 2003, le taux y est passé à 4,5 % en 2004. Certaines sources du secteur laissent entendre que ce repli est en partie attribuable au nouveau casino Fallsview. Bon nombre de personnes qui y travaillent proviennent d'autres régions de la province et ont choisi de louer un logement.

Demande d'appartements locatifs de construction récente

Dans la RMR, la plupart des appartements locatifs ont été construits il y a plus de 30 ans. Les taux d'inoccupation plus élevés dans les immeubles anciens portent à croire que nombre de personnes préfèrent louer un appartement de construction plus récente. Même si ces derniers affichent généralement des loyers plus élevés, les locataires semblent disposés à payer plus cher pour un logement relativement neuf. (voir le graphique 1).

Les bas taux hypothécaires influent sur la proportion de maisons en rangée inoccupées

Les taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives ont monté. Beaucoup de locataires ont constaté qu'il ne leur coûterait pas plus cher d'acheter que de louer une maison en rangée de deux ou trois chambres.

Les données semblent indiquer que le mouvement vers l'accession à la propriété, entraîné par les bas taux hypothécaires, a eu plus d'incidences sur la demande de maisons en rangée locatives que sur celle des appartements.

La plupart des logements en rangée dans la région se trouvent dans les secteurs à l'extérieur des noyaux urbains de St. Catharines et de Niagara Falls. Dans la zone 3, soit celle à l'extérieur du noyau urbain de St. Catharines, le taux d'inoccupation des logements en rangée a bondi, passant de 2 % en 2003 à 5,6 % cette année. Dans la zone 4, à l'extérieur du noyau urbain de Niagara Falls, le taux d'inoccupation s'est aussi accru.

Repli du taux d'inoccupation dans la fourchette inférieure des loyers

C'est dans la catégorie des appartements dont le loyer est inférieur à 500 $ que la proportion de logements vacants a le plus fléchi. De 6,4 % en 2003, cette dernière est passée à 2,4 % cette année.

En revanche, le pourcentage d'appartements vacants dans les fourchettes supérieures des prix s'est accru pendant la même période, car nombre de locataires ont constaté un amenuisement de l'écart entre les coûts de possession d'une propriété et la location d'un logement haut de gamme. Cette conjoncture a incité certains locataires d'appartements dans les fourchettes supérieures des loyers à devenir propriétaire.

Nouvelle Enquête sur la disponibilité des logements

Cette année, l'Enquête sur les logements locatifs a été élargie pour y inclure le nombre d'appartements locatifs disponibles dans la RMR.

Selon les résultats de cette enquête, 4,4 % des appartements locatifs d'initiative privée, situés dans la RMR de St. Catharines-Niagara, sont disponibles.

On considère qu'un appartement est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'occupe le logement ou a signé de bail; le logement peut être occupé ou pas. Puisque les taux de disponibilité fournissent un aperçu de portée plus générale concernant les tendances de l'offre à court terme, ils sont habituellement un peu plus élevés que les taux d'inoccupation.

Hausse du taux d'inoccupation national des appartements

La moyenne des taux d'inoccupation relevés dans les 28 principaux centres canadiens est passée de 2,2 % en octobre 2003 à 2,7 % au même mois en 2004. Il s'agit de la troisième hausse annuelle de suite du taux national, bien que ce dernier reste inférieur à la moyenne observée pendant la période de 1992 à 2003.

Perspectives du marché locatif

En 2005, la demande de logements locatifs devrait rester relativement stable. Celle-ci sera soutenue par l'accroissement de l'emploi des jeunes et la forte migration; mais elle se ralentira aussi en raison de l'abordabilité de l'accession à la propriété.

Taux d'inoccupation des appartements selon les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Victoria	1.1	0.6
Sherbrooke	0.7	0.9
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Trois-Rivières	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Montréal	1.0	1.5
Hull	1.2	2.1
Kingston	1.9	2.4
St. Catharines-Niagara	**2.7**	**2.6**
Grand Sudbury	3.6	2.6
Regina	2.1	2.7
Abbotsford	2.5	2.8
Halifax	2.3	2.9
St. John's	2.0	3.1
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Ottawa	2.9	3.9
AR de Charlottetown	3.5	4.2
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Windsor	4.3	8.8
CANADA	2.2	2.7

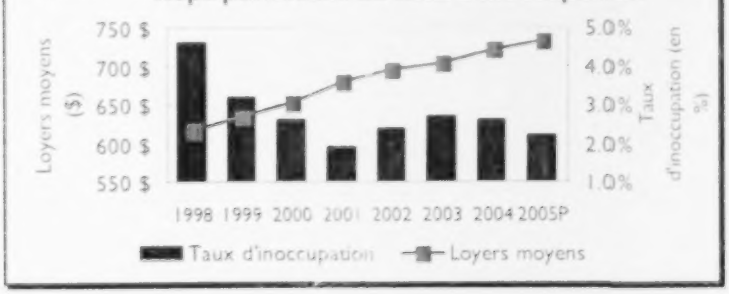
L'an prochain, l'emploi des jeunes affichera encore une tendance à l'amélioration dans la région du Niagara.

De plus, le rythme de la migration vers la région demeurera constant. Près de 1 650 migrants sont attendus en 2005, et bon nombre se tourneront vers le marché locatif pour satisfaire leurs besoins en matière de logement.

En 2005, le mouvement vers l'accession à la propriété perdra toutefois de son importance. Selon les prévisions, les taux hypothécaires

Graphique 2

Repli persistant du taux d'inoccupation



Repli du taux d'inoccupation dans la fourchette inférieure des loyers

C'est dans la catégorie des appartements dont le loyer est inférieur à 500 $ que la proportion de logements vacants a le plus fléchi. De 6,4 % en 2003, cette dernière est passée à 2,4 % cette année.

En revanche, le pourcentage d'appartements vacants dans les fourchettes supérieures des prix s'est accru pendant la même période, car nombre de locataires ont constaté un amenuisement de l'écart entre les coûts de possession d'une propriété et la location d'un logement haut de gamme. Cette conjoncture a incité certains locataires d'appartements dans les fourchettes supérieures des loyers à devenir propriétaire.

Nouvelle Enquête sur la disponibilité des logements

Cette année, l'Enquête sur les logements locatifs a été élargie pour y inclure le nombre d'appartements locatifs disponibles dans la RMR.

Selon les résultats de cette enquête, 4,4 % des appartements locatifs d'initiative privée, situés dans la RMR de St. Catharines-Niagara, sont disponibles.

On considère qu'un appartement est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'occupe le logement ou a signé de bail; le logement peut être occupé ou pas. Puisque les taux de disponibilité fournissent un aperçu de portée plus générale concernant les tendances de l'offre à court terme, ils sont habituellement un peu plus élevés que les taux d'inoccupation.

Hausse du taux d'inoccupation national des appartements

La moyenne des taux d'inoccupation relevés dans les 28 principaux centres canadiens est passée de 2,2 % en octobre 2003 à 2,7 % au même mois en 2004. Il s'agit de la troisième hausse annuelle de suite du taux national, bien que ce dernier reste inférieur à la moyenne observée pendant la période de 1992 à 2003.

Perspectives du marché locatif

En 2005, la demande de logements locatifs devrait rester relativement stable. Celle-ci sera soutenue par l'accroissement de l'emploi des jeunes et la forte migration; mais elle se ralentira aussi en raison de l'abordabilité de l'accession à la propriété.

Taux d'inoccupation des appartements selon les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Victoria	1.1	0.6
Sherbrooke	0.7	0.9
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Trois-Rivières	1.5	1.2
Vancouver	2.0	1.3
Montréal	1.0	1.5
Hull	1.2	2.1
Kingston	1.9	2.4
St. Catharines-Niagara	**2.7**	**2.6**
Grand Sudbury	3.6	2.6
Regina	2.1	2.7
Abbotsford	2.5	2.8
Halifax	2.3	2.9
St. John's	2.0	3.1
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
Kitchener	3.2	3.5
London	2.1	3.7
Ottawa	2.9	3.9
AR de Charlottetown	3.5	4.2
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Saint John	5.2	5.8
Saskatoon	4.5	6.3
Windsor	4.3	8.8
CANADA	**2.2**	**2.7**

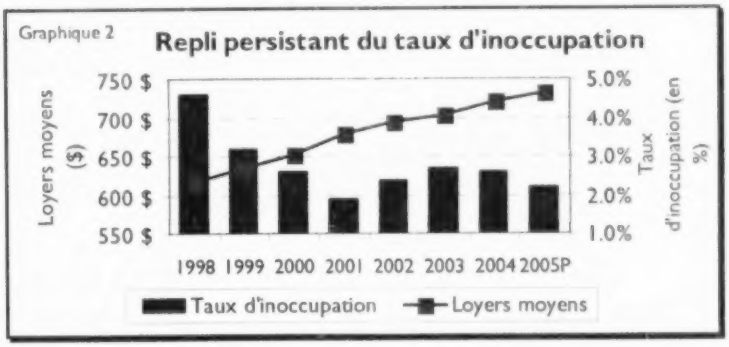
L'an prochain, l'emploi des jeunes affichera encore une tendance à l'amélioration dans la région du Niagara.

De plus, le rythme de la migration vers la région demeurera constant. Près de 1 650 migrants sont attendus en 2005, et bon nombre se tourneront vers le marché locatif pour satisfaire leurs besoins en matière de logement.

En 2005, le mouvement vers l'accession à la propriété perdra toutefois de son importance. Selon les prévisions, les taux hypothécaires

Graphique 2

Repli persistant du taux d'inoccupation



monteront de 50 à 100 points de base en 2005, mais demeureront tout de même faibles en regard des normes historiques et favoriseront l'achat de logements. Néanmoins, l'alourdissement des mensualités hypothécaires par suite de l'ascension des prix et de la légère remontée des taux hypothécaires, atténuera le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété, car cette conjoncture pèsera sur beaucoup d'accédants sensibles aux prix.

Étant donné la faiblesse de l'offre de logements neufs, le marché locatif devrait rester plutôt serré en 2005. En fait, la proportion d'appartements vacants d'initiative privée glissera légèrement l'an prochain pour s'établir à 2,2 % (voir le graphique 2). Les majorations de loyers refléteront le taux légal établi par le ministère des Affaires municipales et du Logement, lequel a été fixé à 1,5 % pour 2005. Ainsi, le loyer moyen de l'appartement-repère de deux chambres s'établira à 733 $ en 2005.

Compte tenu de la croissance démographique prévue à long terme, la demande de logements locatifs demeurera robuste. Puisque le nombre de ménages de une personne devrait continuer de croître régulièrement au cours des dix prochaines années, la demande restera vigoureuse dans le secteur locatif.

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

DÉFINITIONS

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

REMERCIEMENTS

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

ZONES D'ENQUÊTE

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 1.

TABLEAU 1:TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6,0	3,2	3,0	3,7	3,0	5,4	3,9	3,4	3,2
Zone 2	4,0	2,3	1,6	1,3	0,5	1,1	2,5	1,9	1,2	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,6	1,7	3,0	2,3	2,1	2,0
Zone 3	**	**	11,8	6,6	3,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	**	0,0	0,4	2,8	2,6	1,7	**	5,7	2,2	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,6	5,4	3,3	2,6	2,2	6,5	4,6	3,7
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	**	**	1,8	2,7
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2,0	4,1	1,7	0,0	2,5	3,2
Zone 7	**	**	**	2,2	3,0	4,3	**	**	5,5	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 2 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon la zone et le nombre de chambres (%) RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 $	441 $	587 $	615 $	693 $	739 $	794 $	**	630 $	666 $
Zone 2	490 $	516 $	647 $	657 $	769 $	779 $	930 $	887 $	743 $	743 $
St. Catharines : zones 1 et 2	458 $	469 $	619 $	637 $	742 $	765 $	909 $	876 $	698 $	713 $
Zone 3	**	**	601 $	592 $	682 $	705 $	**	**	646 $	660 $
Zone 4	**	**	629 $	637 $	704 $	727 $	**	800 $	691 $	712 $
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 $	610 $	606 $	691 $	714 $	**	776 $	663 $	681 $
Zone 5	**	**	564 $	575 $	668 $	660 $	**	**	627 $	631 $
Zone 6	**	**	546 $	549 $	650 $	672 $	718 $	742 $	614 $	627 $
Zone 7	**	**	**	**	618 $	662 $	**	**	582 $	629 $
RMR de St. Catharines-Niagara	**434 $**	**454 $**	**600 $**	**611 $**	**704 $**	**722 $**	**813 $**	**829 $**	**668 $**	**681 $**

TABLEAU 3 :TAUX DE DISPONIBILITÉ DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux de disponibilité et taux d'inoccupation, selon la zone RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1	8,4	6,0	4,5	3,0	4,5	3,0	3,9	3,9	4,7	3,2
Zone 2	5,7	2,3	3,2	1,3	3,6	1,1	3,4	1,9	3,5	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	7,4	4,6	3,8	2,1	3,9	1,7	3,5	2,3	4,0	2,0
Zone 3	**	**	8,3	6,6	4,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	6,6	0,0	3,4	2,8	3,1	1,7	7,1	5,7	3,7	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	8,4	3,8	6,9	5,4	4,1	2,6	7,5	6,5	5,2	3,7
Zone 5	**	**	6,2	4,2	3,7	1,9	**	**	4,7	2,7
Zone 6	**	**	3,3	2,3	4,9	4,1	1,4	0,0	4,1	3,2
Zone 7	**	**	3,8	2,2	4,3	4,3	**	**	4,1	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	**6,2**	**3,7**	**4,7**	**3,1**	**4,0**	**2,3**	**4,6**	**2,8**	**4,4**	**2,6**

** *Échantillon trop petit pour permettre la plublication des données*

A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

TABLEAU 4 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS

Appartements d'initiative privée - Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	10	170	45	1 488	41	1 399	4	109	101	3 167
Zone 2	2	98	23	1 689	27	2 567	10	511	62	4 865
St. Catharines : zones 1 et 2	12	267	67	3 177	69	3 966	14	621	163	8 032
Zone 3	**	**	45	689	40	1 268	**	**	95	2 097
Zone 4	0	16	8	292	15	869	8	144	31	1 320
Niagara Falls : zones 3 et 4	3	90	53	981	55	2 136	14	209	126	3 417
Zone 5	**	**	42	997	30	1 574	**	**	78	2 876
Zone 6	**	**	11	469	35	857	0	119	47	1 489
Zone 7	**	**	5	217	10	238	**	**	17	487
RMR de St. Catharines-Niagara	**19**	**522**	**179**	**5 841**	**199**	**8 771**	**33**	**1 166**	**430**	**16 300**

TABLEAU 5 : TAUX D'INOCCUPATION SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Année d'achèvement	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	7,7	13,6	9,1	4,8	3,4	**	**	8,4	6,2
De 1940 à 1959	0,0	4,1	7,4	3,8	5,2	5,5	**	1,4	5,9	4,5
De 1960 à 1974	3,3	3,6	2,5	2,2	1,3	1,7	2,2	2,7	1,9	2,0
De 1975 à 1984	0,0	1,5	2,3	2,8	1,2	2,0	1,8	3,2	1,7	2,4
De 1985 à 1994	**	**	1,3	1,5	2,3	1,6	**	**	1,8	1,5
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	**	**	**	0,0	**
Tous les immeubles	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 6 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Année d'achèvement	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	460 $	524 $	516 $	589 $	629 $	**	**	544 $	572 $
De 1940 à 1959	426 $	431 $	525 $	524 $	615 $	618 $	**	754 $	585 $	576 $
De 1960 à 1974	444 $	461 $	605 $	620 $	702 $	720 $	767 $	847 $	666 $	689 $
De 1975 à 1984	503 $	487 $	644 $	663 $	754 $	771 $	841 $	853 $	719 $	736 $
De 1985 à 1994	**	**	594 $	632 $	736 $	756 $	**	**	687 $	705 $
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	700 $	**	**	**	1 002 $	**
Tous les immeubles	**434 $**	**454 $**	**600 $**	**611 $**	**704 $**	**722 $**	**813 $**	**829 $**	**668 $**	**681 $**

TABLEAU 7 : TAUX D'INOCCUPATION SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'IMMEUBLE

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Taille de l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	8,4	2,2	9,6	7,5	4,8	3,8	2,6	3,3	6,3	4,9
De 6 à 19 logements	3,9	4,2	5,4	3,4	3,5	3,3	**	**	4,2	3,4
De 20 à 49 logements	0,0	3,9	2,0	2,3	1,3	2,4	0,0	2,9	1,4	2,4
De 50 à 99 logements	**	1,4	1,1	1,9	1,0	1,1	2,7	1,8	1,1	1,5
100 logements et plus	0,0	**	1,6	1,4	0,7	1,3	2,2	3,5	1,1	1,7
Tous les immeubles	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6,0	3,2	3,0	3,7	3,0	5,4	3,9	3,4	3,2
Zone 2	4,0	2,3	1,6	1,3	0,5	1,1	2,5	1,9	1,2	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,6	1,7	3,0	2,3	2,1	2,0
Zone 3	**	**	11,8	6,6	3,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	**	0,0	0,4	2,8	2,6	1,7	**	5,7	2,2	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,6	5,4	3,3	2,6	2,2	6,5	4,6	3,7
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	**	**	1,8	2,7
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2,0	4,1	1,7	0,0	2,5	3,2
Zone 7	**	**	**	2,2	3,0	4,3	**	**	5,5	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 2 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon la zone et le nombre de chambres (%)
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 $	441 $	587 $	615 $	693 $	739 $	794 $	**	630 $	666 $
Zone 2	490 $	516 $	647 $	657 $	769 $	779 $	930 $	887 $	743 $	743 $
St. Catharines : zones 1 et 2	458 $	469 $	619 $	637 $	742 $	765 $	909 $	876 $	698 $	713 $
Zone 3	**	**	601 $	592 $	682 $	705 $	**	**	646 $	660 $
Zone 4	**	**	629 $	637 $	704 $	727 $	**	800 $	691 $	712 $
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 $	610 $	606 $	691 $	714 $	**	776 $	663 $	681 $
Zone 5	**	**	564 $	575 $	668 $	660 $	**	**	627 $	631 $
Zone 6	**	**	546 $	549 $	650 $	672 $	718 $	742 $	614 $	627 $
Zone 7	**	**	**	**	618 $	662 $	**	**	582 $	629 $
RMR de St. Catharines-Niagara	**434 $**	**454 $**	**600 $**	**611 $**	**704 $**	**722 $**	**813 $**	**829 $**	**668 $**	**681 $**

TABLEAU 3 : TAUX DE DISPONIBILITÉ DES APPARTEMENTS

Appartements d'initiative privée - Taux de disponibilité et taux d'inoccupation, selon la zone
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1	8,4	6,0	4,5	3,0	4,5	3,0	3,9	3,9	4,7	3,2
Zone 2	5,7	2,3	3,2	1,3	3,6	1,1	3,4	1,9	3,5	1,3
St. Catharines : zones 1 et 2	7,4	4,6	3,8	2,1	3,9	1,7	3,5	2,3	4,0	2,0
Zone 3	**	**	8,3	6,6	4,7	3,2	**	**	6,2	4,5
Zone 4	6,6	0,0	3,4	2,8	3,1	1,7	7,1	5,7	3,7	2,4
Niagara Falls : zones 3 et 4	8,4	3,8	6,9	5,4	4,1	2,6	7,5	6,5	5,2	3,7
Zone 5	**	**	6,2	4,2	3,7	1,9	**	**	4,7	2,7
Zone 6	**	**	3,3	2,3	4,9	4,1	1,4	0,0	4,1	3,2
Zone 7	**	**	3,8	2,2	4,3	4,3	**	**	4,1	3,4
RMR de St. Catharines-Niagara	**6,2**	**3,7**	**4,7**	**3,1**	**4,0**	**2,3**	**4,6**	**2,8**	**4,4**	**2,6**

** *Échantillon trop petit pour permettre la publication des données*

A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

TABLEAU 4 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS

Appartements d'initiative privée - Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	10	170	45	1 488	41	1 399	4	109	101	3 167
Zone 2	2	98	23	1 689	27	2 567	10	511	62	4 865
St. Catharines : zones 1 et 2	12	267	67	3 177	69	3 966	14	621	163	8 032
Zone 3	**	**	45	689	40	1 268	**	**	95	2 097
Zone 4	0	16	8	292	15	869	8	144	31	1 320
Niagara Falls : zones 3 et 4	3	90	53	981	55	2 136	14	209	126	3 417
Zone 5	**	**	42	997	30	1 574	**	**	78	2 876
Zone 6	**	**	11	469	35	857	0	119	47	1 489
Zone 7	**	**	5	217	10	238	**	**	17	487
RMR de St. Catharines-Niagara	**19**	**522**	**179**	**5 841**	**199**	**8 771**	**33**	**1 166**	**430**	**16 300**

TABLEAU 5 : TAUX D'INOCCUPATION SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	7,7	13,6	9,1	4,8	3,4	**	**	8,4	6,2
De 1940 à 1959	0,0	4,1	7,4	3,8	5,2	5,5	**	1,4	5,9	4,5
De 1960 à 1974	3,3	3,6	2,5	2,2	1,3	1,7	2,2	2,7	1,9	2,0
De 1975 à 1984	0,0	1,5	2,3	2,8	1,2	2,0	1,8	3,2	1,7	2,4
De 1985 à 1994	**	**	1,3	1,5	2,3	1,6	**	**	1,8	1,5
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	**	**	**	0,0	**
Tous les immeubles	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 6 : LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON L'ANNÉE D'ACHÈVEMENT

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	460 $	524 $	516 $	589 $	629 $	**	**	544 $	572 $
De 1940 à 1959	426 $	431 $	525 $	524 $	615 $	618 $	**	754 $	585 $	576 $
De 1960 à 1974	444 $	461 $	605 $	620 $	702 $	720 $	767 $	847 $	666 $	689 $
De 1975 à 1984	503 $	487 $	644 $	663 $	754 $	771 $	841 $	853 $	719 $	736 $
De 1985 à 1994	**	**	594 $	632 $	736 $	756 $	**	**	687 $	705 $
1995 et après	A.A.U.	A.A.U.	**	**	700 $	**	**	**	1 002 $	**
Tous les immeubles	**434 $**	**454 $**	**600 $**	**611 $**	**704 $**	**722 $**	**813 $**	**829 $**	**668 $**	**681 $**

TABLEAU 7 : TAUX D'INOCCUPATION SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'IMMEUBLE

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Taille de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	8,4	2,2	9,6	7,5	4,8	3,8	2,6	3,3	6,3	4,9
De 6 à 19 logements	3,9	4,2	5,4	3,4	3,5	3,3	**	**	4,2	3,4
De 20 à 49 logements	0,0	3,9	2,0	2,3	1,3	2,4	0,0	2,9	1,4	2,4
De 50 à 99 logements	**	1,4	1,1	1,9	1,0	1,1	2,7	1,8	1,1	1,5
100 logements et plus	0,0	**	1,6	1,4	0,7	1,3	2,2	3,5	1,1	1,7
Tous les immeubles	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,0**	**2,3**	**2,3**	**2,8**	**2,7**	**2,6**

TABLEAU 8 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER

Appartements d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyer et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Fourchette de loyer	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 500 $	4,9	2	8,3	2	5,2	4,7	**	**	6,4	2,4
De 500 à 599 $	2,9	11,3	5,3	6	4,6	2,3	**	**	4,8	4,8
De 600 à 699 $	**	**	1,6	2,7	2,7	3,2	1	11,2	2,1	3,1
De 700 à 799 $	A.A.U.	A.A.U.	3,2	2,5	1,8	1,9	9,7	0	2,3	1,9
De 800 à 899 $	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,2	2,2	1,5	3,2	0,6	2,4
900 $ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	**	**	**	3,2	2,3	2,6

TABLEAU 9 : TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres
St. Catharines-Niagara

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6	3,2	3	3,7	3	4,7	4,3	3,4	3,2
Zone 2	4	2,3	1,6	1,3	0,8	1,2	2	3	1,3	1,5
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,7	1,8	2,4	3,3	2,1	2,2
Zone 3	**	**	11,7	6,6	3,8	3,2	**	**	6,1	4,5
Zone 4	**	0	1,4	2,6	2,5	1,6	3,8	7,4	2,6	3,1
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,7	5,3	3,2	2,5	3,2	7,5	4,6	3,9
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	0,9	4,7	1,8	3
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2	4	1,5	0	2,5	3,1
Zone 7	**	**	**	2,2	2,8	4,2	**	**	5,1	3,2
RMR de St. Catharines-Niagara	3,6	3,7	3,7	3,1	2,1	2,3	2,2	4,3	2,7	2,8

TABLEAU 10 : LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Loyers moyens selon la zone et le nombre de chambres
St. Catharines-Niagara

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 $	441 $	587 $	615 $	693 $	739 $	804 $	**	631 $	671 $
Zone 2	490 $	515 $	647 $	657 $	762 $	778 $	884 $	869 $	740 $	747 $
St. Catharines : zones 1 et 2	458 $	469 $	619 $	637 $	739 $	765 $	874 $	862 $	699 $	718 $
Zone 3	**	**	601 $	592 $	682 $	705 $	**	**	647 $	661 $
Zone 4	**	**	627 $	634 $	704 $	726 $	**	756 $	694 $	712 $
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 $	609 $	605 $	691 $	714 $	734 $	751 $	667 $	683 $
Zone 5	**	**	564 $	575 $	668 $	660 $	687 $	**	632 $	636 $
Zone 6	**	**	546 $	549 $	650 $	672 $	729 $	757 $	617 $	630 $
Zone 7	**	**	**	**	619 $	662 $	**	**	591 $	635 $
RMR de St. Catharines-Niagara	434 $	454 $	600 $	611 $	703 $	722 $	788 $	808 $	670 $	686 $

** *Échantillon trop petit pour permettre la plublication des données*

A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

TABLEAU 8 :TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER

Appartements d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyer et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Fourchette de loyer	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 500 $	4,9	2	8,3	2	5,2	4,7	**	**	6,4	2,4
De 500 à 599 $	2,9	11,3	5,3	6	4,6	2,3	**	**	4,8	4,8
De 600 à 699 $	**	**	1,6	2,7	2,7	3,2	1	11,2	2,1	3,1
De 700 à 799 $	A.A.U.	A.A.U.	3,2	2,5	1,8	1,9	9,7	0	2,3	1,9
De 800 à 899 $	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,2	2,2	1,5	3,2	0,6	2,4
900 $ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	**	**	**	3,2	2,3	2,6

TABLEAU 9 :TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,7	6	3,2	3	3,7	3	4,7	4,3	3,4	3,2
Zone 2	4	2,3	1,6	1,3	0,8	1,2	2	3	1,3	1,5
St. Catharines : zones 1 et 2	2,4	4,6	2,4	2,1	1,7	1,8	2,4	3,3	2,1	2,2
Zone 3	**	**	11,7	6,6	3,8	3,2	**	**	6,1	4,5
Zone 4	**	0	1,4	2,6	2,5	1,6	3,8	7,4	2,6	3,1
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	3,8	8,7	5,3	3,2	2,5	3,2	7,5	4,6	3,9
Zone 5	**	**	2,2	4,2	1,2	1,9	0,9	4,7	1,8	3
Zone 6	**	**	3,4	2,3	2	4	1,5	0	2,5	3,1
Zone 7	**	**	**	2,2	2,8	4,2	**	**	5,1	3,2
RMR de St. Catharines-Niagara	**3,6**	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,1**	**2,3**	**2,2**	**4,3**	**2,7**	**2,8**

TABLEAU 10 : LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS

Maisons en rangée et appartements d'initiative privée - Loyers moyens selon la zone et le nombre de chambres St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
Secteur	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	442 $	441 $	587 $	615 $	693 $	739 $	804 $	**	631 $	671 $
Zone 2	490 $	515 $	647 $	657 $	762 $	778 $	884 $	869 $	740 $	747 $
St. Catharines : zones 1 et 2	458 $	469 $	619 $	637 $	739 $	765 $	874 $	862 $	699 $	718 $
Zone 3	**	**	601 $	592 $	682 $	705 $	**	**	647 $	661 $
Zone 4	**	**	627 $	634 $	704 $	726 $	**	756 $	694 $	712 $
Niagara Falls : zones 3 et 4	**	451 $	609 $	605 $	691 $	714 $	734 $	751 $	667 $	683 $
Zone 5	**	**	564 $	575 $	668 $	660 $	687 $	**	632 $	636 $
Zone 6	**	**	546 $	549 $	650 $	672 $	729 $	757 $	617 $	630 $
Zone 7	**	**	**	**	619 $	662 $	**	**	591 $	635 $
RMR de St. Catharines-Niagara	434 $	454 $	600 $	611 $	703 $	722 $	788 $	808 $	670 $	686 $

** *Échantillon trop petit pour permettre la plublication des données*

A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait, quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, sont électroniques, que mécaniques, par photocopie, par enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire, de mettre en forme ou de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et conseils contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.